

BEBAUUNGSPLAN NR. 106 DER GEMEINDE RATEKAU

TEIL A: PLANZEICHNUNG

M.: 1:1000



TEIL B: TEXT

Es gilt die BauNVO 2023

- ART DER BAULICHEN NUTZUNG** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit §§ 1-15 BauNVO)
 - 1.1 ALLGEMEINES WOHNGEBIET** (§ 4 BauNVO)

Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO sind die in § 4 Abs. 3 BauNVO aufgeführten Nutzungen (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe, Tankstellen) nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und somit unzulässig.
 - Gemäß § 1 Abs. 6 und 9 BauNVO ist die in § 4 Abs. 3 BauNVO aufgeführte Nutzung (sonstige nicht störende Gewerbebetriebe im Sinne des § 13a BauNVO (Ferienwohnungen)) unzulässig.
- MAB DER BAULICHEN NUTZUNG** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit §§ 16 - 21a BauNVO)
 - 2.1 GRUNDFLÄCHENZAHL, ZULÄSSIGE GRUNDFLÄCHE** (§ 19 BauNVO)

(1) Die in der Planzeichnung festgesetzten maximal zulässigen Grundflächen dürfen im Bereich der rückwärtigen Bebauung der Schulstraße durch die Anlagen des § 19 Abs. 4 BauNVO um bis zu 100 % überschritten werden.

(2) Die festgesetzte Grundflächenzahl für Terrassen und Balkone gem. § 16 Abs. 5 BauNVO insgesamt um bis zu 20 % überschritten.
 - 3. BAUWEISE, ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFÄCHE** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22, 23 BauNVO)
 - 3.1 ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFÄCHE** (§ 23 BauNVO)

Außenterrassen und Balkone sind außerhalb der als überbaubar festgesetzten Grundstücksflächen gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO zulässig. Bauordnungsrechtliche Belange bleiben unberührt.
 - GARAGEN, CARPORTS, NEBENGEBAUDE** (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

Garagen, Carports und Nebengebäude sind innerhalb eines 5 m breiten Streifens hinter der Straßenbegrenzungslinie unzulässig.
 - SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN UMWELTEINWIRKUNGEN** (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

(1) Werden im Bereich der untenstehenden Abbildung A schutzbedürftige Räume nach DIN 4109-1:2018-01 errichtet, umgebaut oder erweitert, müssen deren Außenbauteile den Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen der DIN 4109-1:2018-01 entsprechen. Der Nachweis ist auf der Grundlage von DIN 4109-2:2018-01 zu führen. Die maßgeblichen Außenlärmpegel (La) für das von der Festsetzung betroffene Baufeld können der untenstehenden Abbildung A entnommen werden.

(2) Für einen Außenbereich einer Wohnung (Terrassen, Balkone) im Bereich des in der untenstehenden Abbildung B des mit (A) gekennzeichneten Baufeldes ist entweder durch Orientierung an der Schienenstrecke / Straße Am Bahnhof abgewandten Gebäudeseite oder durch bauliche Schallschutzmaßnahmen wie z. B. Schirmwände, verglaste Vorbauten (z.B. verglaste Loggien, Wintergärten) oder schützend angeordnete Gebäude sicherzustellen, dass insgesamt eine Schallpegelminderung erreicht wird, die es ermöglicht, dass auf dem in dem der Wohnung zugehörigen Außenbereich ein Tagpegel von kleiner 58 dB(A) erreicht wird.

(3) Werden Gebäude mit schutzbedürftigen Räumen nach DIN 4109-1:2018-01 in dem in der untenstehenden Abbildung C mit (B) gekennzeichneten Bereich errichtet, umgebaut oder erweitert, muss die notwendige Belüftung von Schlafzimmern durch schalldämmte Lüftungseinrichtungen oder andere technisch geeignete Maßnahmen zur Belüftung gewährleistet werden, sofern eine Fensterbelüftung nicht über eine vollständig der Schienenstrecke / Straße Am Bahnhof abgewandte Gebäudeseite erfolgen kann. Wohn-/Schlafräume in Ein-Zimmer-Wohnungen und Kinderzimmer sind wie Schlafräume zu beurteilen.

(4) Von den vorgenannten Festsetzungen kann abgewichen werden, wenn im Rahmen eines Einzelnachweises ermittelt wird, dass aus der tatsächlichen Lärmbelastung geringere Anforderungen an den baulichen Schallschutz resultieren.
 - PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, FLÄCHEN ODER MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT** (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und b BauGB)

Innerhalb des Plangebietes sind die als zu erhalten festgesetzten, vorhandenen Bäume dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.
 - BAUGESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN** (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V. mit § 86 LBO)
 - 7.1 EINFRIEDIGUNGEN**

Einfriedigungen zur Verkehrsfläche sind nur als lebende Hecke aus heimischen Laubgehölzen bis zu 1,20 m Höhe zulässig. Mauern sind auf eine Höhe von 70 cm zu begrenzen. Zusätzlich kann auf der dem Baukörper zugewandten Seite ein Zaun bis zu 1,20 m Höhe gesetzt werden. Zäune zu Straßen und Wegen sind nur mehr als 50 cm von der Grundstücksgrenze zurückversetzt zulässig. Gabionenwände und Kunststoffflechtwände bzw. Kunststoffeinfluchtungen in Zäunen sind unzulässig.
 - 7.2 GESTALTUNG DER VORGÄRTEN**

Die Flächen zwischen Baugrenze und Straßenbegrenzungslinie sind mit Ausnahme der nach den Festsetzungen des Bebauungsplanes dort zulässigen Nutzungen wasseraufnahmefähig zu gestalten sowie zu begrünen oder zu bepflanzen. Die flächige Gestaltung mit Kies oder Schotter ist unzulässig.
 - 8. STELLPLÄTZE** (§ 86 LBO)

Je Wohneinheit sind mindestens 1,5 Stellplätze zu errichten.

Ausgearbeitet im Auftrag der Gemeinde Ratekau durch das Planungsbüro Ostholstein, Tremkamp 24, 23611 Bad Schwartau, www.ploh.de



PRÄAMBEL

Aufgrund des § 10 i.V. mit § 13a des Baugesetzbuches (BauGB) sowie nach § 86 Landesbauordnung (LBO) wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom 10.10.2024 folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 106 der Gemeinde Ratekau für ein Gebiet in Pansdorf, westlich der Schulstraße, ungerade Hausnummern 3 bis 21, und Am Ehrenmal, ungerade Hausnummer 1 bis 9, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen:

VERFAHRENSVERMERK

- Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses des Ausschusses für Umwelt, Natur, Energie und Bauen vom 01.01.2021.
- Die erste öffentliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte durch Abdruck in den „Lübecker Nachrichten, Gesamtausgabe“ am 16.01.2021.
- Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB wurde in Form einer Auslegung vom 22.07.2022 bis 05.08.2022 durch geführt.
- Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gem. § 4 Abs. 1 i.V. mit § 3 Abs. 1 BauGB am 13.07.2022 unterrichtet und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.
- Der Ausschuss für Umwelt, Natur, Energie und Bauen hat am 08.07.2024 den Entwurf des Bebauungsplanes und die Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.
- Der Entwurf des B-Planes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung wurden in der Zeit vom 07.08.2024 bis 06.09.2024 im Internet nach § 3 Abs. 2 Satz 1 BauGB veröffentlicht. Zusätzlich zur Veröffentlichung im Internet haben der Entwurf des B-Planes und die Begründung während der folgenden Zeiten Montag, Mittwoch, Freitag 09.00 Uhr bis 12.00 Uhr, Dienstag 09.00 Uhr bis 12.00 Uhr und 14.00 Uhr bis 18.00 Uhr, Donnerstag 09.00 Uhr bis 12.00 Uhr und 14.00 Uhr bis 15.30 Uhr nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB öffentlich ausliegen. Die Veröffentlichung im Internet und die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Veröffentlichungsfrist von allen Interessierten per E-Mail oder per Post schriftlich abgegeben werden können, am 30.07.2024 durch Abdruck in den „Lübecker Nachrichten, Gesamtausgabe“ ortsüblich bekannt gemacht. Der Inhalt der Bekanntmachung der Veröffentlichung der Planentwürfe und die nach § 3 Absatz 2 BauGB auszuliegenden Unterlagen wurden unter <https://www.b-plan-services.de/b-server/Ratekau/karte> ins Internet eingestellt. Der Inhalt der Bekanntmachung wurde gemäß § 3 Absatz 2 Satz 5 erster Halbsatz BauGB zusätzlich in das Internet unter <http://www.ratekau.de> eingestellt.
- Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB am 31.07.2024 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Ratekau, den 17.10.2024

(Thomas Keller) - Bürgermeister

Ratekau, den 18.12.2024

(Thomas Keller) - Bürgermeister

Ratekau, den 08.01.2025

(Thomas Keller) - Bürgermeister

Ratekau, den 03.01.2025

(Thomas Keller) - Bürgermeister

Ratekau, den 10.01.2025

(Thomas Keller) - Bürgermeister

PLANZEICHEN

Es gilt die BauNVO 2023

I. FESTSETZUNGEN	RECHTSGRUNDLAGEN	IV. DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER
GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES	§ 9 Abs. 7 BauGB	VORHANDENE BAULICHE ANLAGEN
ART DER BAULICHEN NUTZUNG	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB §§ 1 - 11 BauNVO	GEMARKUNGS- UND FLURSTÜCKSGRENZE
WA ALLGEMEINE WOHNGEBIETE	§ 4 BauNVO	FLURSTÜCKSBEZEICHNUNGEN
MAB DER BAULICHEN NUTZUNG	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB § 16 BauNVO	HÖHENPUNKTE
0,3 GRUNDFLÄCHENZAHL ALS HÖCHSTMAß		
II ZAHL DER VOLLGESCHOSSE ALS HÖCHSTMAß		
GH ≤ 35m ü.NHN MAX. GEBÄUDEHÖHE DER BAULICHEN ANLAGEN ÜBER NORMALHÖHENNULL		
BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN	§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB §§ 22 und 23 BauNVO	
o OFFENE BAUWEISE		
BAUGRENZE		
FLÄCHE FÜR DEN GEMEINBEDARF	§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB	
FLÄCHEN FÜR DEN GEMEINBEDARF		
SOZIALEN ZWECKEN DIENENDE GEBÄUDE UND EINRICHTUNGEN		
VERKEHRSLÄCHEN	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB	
STRASSENBEREGRENZUNGSLINIE		
STRASSENVERKEHRSLÄCHEN		
PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, FLÄCHEN ODER MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT	§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und 1a BauGB	
ERHALTUNG VON BÄUMEN	§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB	
SONSTIGE PLANZEICHEN		
MIT GEH-, FAHR- UND LEITUNGSRECHTEN ZU BELASTENDE FLÄCHEN	§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB	
UMGRENZUNG VON FLÄCHEN FÜR LÄRMSCHUTZMAßNAHMEN (SIEHE TEXTZIFFER 5)	§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB	
II. NACHRICHTLICHE MITTEILUNGEN		
WALDSCHUTZSTREIFEN	§ 24 LWaldG	
III. KENNZEICHNUNGEN		
UMGRENZUNG VON FLÄCHEN, DEREN BÖDEN ERHEBLICH MIT UMWELTGEFÄHRDENDEN STOFFEN BELASTET SIND	§ 9 Abs. 5 BauGB	

HINWEISE
 (1) Die Vorschriften des § 44 BNatSchG zum Artenschutz sind zu beachten, siehe Ziffer 6.2.4 der Begründung (Bauzeitenregelung, Ersatzquartiere für Vögel und Fledermäuse, insektenfreundliche Beleuchtung)
 (2) Soweit auf DIN-Vorschriften / technische Regelwerke in der Bebauungsplanurkunde verwiesen wird, werden diese bei der Gemeinde Ratekau, Bäderstraße 19, 23626 Ratekau, während der Öffnungszeiten zur Einsichtnahme bereitgehalten.

Abbildung A zu Textziffer 5, 1. Absatz
maßgebliche Außenlärmpegel (La) in dB

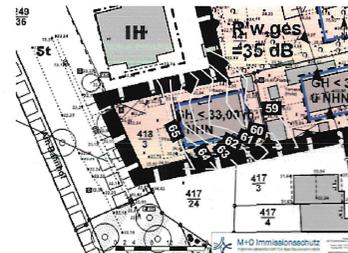


Abbildung B zu Textziffer 5, 2. Absatz
Schallschutzanforderungen für Außenbereiche

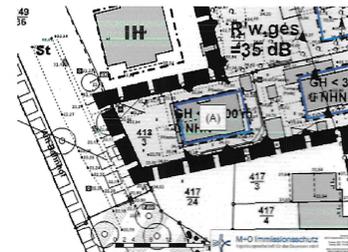
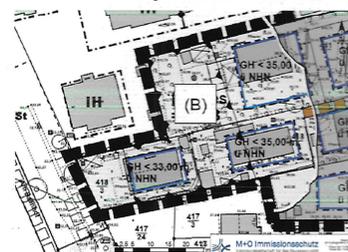


Abbildung C zu Textziffer 5, 3. Absatz
Bereich mit Anforderungen an den Luftwechsel in Schlafräumen



SATZUNG DER GEMEINDE RATEKAU ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 106

für ein Gebiet in Pansdorf, westlich der Schulstraße, ungerade Hausnummern 3 bis 21, und Am Ehrenmal, ungerade Hausnummer 1 bis 9

ÜBERSICHTSPLAN

M 1: 5.000

Stand: 10. Oktober 2024

